



Sygn. akt V CSK 13/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa M. S.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 grudnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 12 lipca 2012 r.

uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (punkt I ppunkt 1) oraz w części orzekającej o kosztach procesu (punkt I ppunkt 3), punkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód M. S. wniósł pozew przeciwko Skarbowi Państwa Staroście B. o zapłatę kwoty 355.356 złotych z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu nakładów rzeczowych w postaci budynku jednokondygnacyjnego z rampą transportową postawionego na działce należącej do pozwanego, który stał się jej właścicielem w drodze zasiedzenia. Nakłady powód nabył od syndyka masy upadłości Spółdzielni Handlowo - Produkcyjnej S. w D. (dalej jako Spółdzielnia). Wobec braku możliwości nabycia własności nieruchomości powód wezwał pozwanego do jej odbioru, Pozwany odebrał ostatecznie nieruchomość w dniu 1 kwietnia 2010 r.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił w całości powództwo. Według Sądu Okręgowego, Spółdzielnia czyniąc nakłady była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Domniemanie dobrej wiary zostało skutecznie obalone, bowiem powód nabył roszczenie o zwrot nakładów od Spółdzielni, będącej posiadaczem w złej wierze. Konsekwencją tego ustalenia było to, że syndyk reprezentujący Spółdzielnię, zawierając umowę z powodem, nie mógł przenieść na niego więcej prawa niż Spółdzielnia w istocie posiadała. Zatem Spółdzielnia mogła przenieść na powoda jedynie roszczenia o zwrot nakładów przysługujących posiadaczowi w złej wierze, czyli nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Jednocześnie zdaniem tego Sądu wzniesienie budynków na nieruchomości nie stanowiło nakładu koniecznego.

Rozpoznając apelację powoda, Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądził od pozwanego Skarbu Państwa na rzecz powoda kwotę 243.846 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty. Sąd Apelacyjny przyznał rację skarżącemu, że Sąd I Instancji niezasadnie przyjął, iż Gminna Spółdzielnia Handlowo-Produkcyjna „S.” w D. była samoistnym posiadaczem nieruchomości, bowiem nie władała nieruchomością jak właściciel (art. 336 k.c.) i miała świadomość tego, że posiadaczem takim jest Skarb Państwa, który udostępnił jej nieruchomość i zezwolił

na użytkowanie i wybudowanie z własnych środków budynków. Spółdzielnia była więc posiadaczem zależnym. Inaczej rozumieć należy wtedy kwestię dobrej bądź złej wiary, bowiem nie odnosi się ona wówczas do kwestii własności, lecz stosunku prawnego łączącego posiadacza zależnego z właścicielem (posiadaczem samoistnym). Okoliczności te nie mają jednak w sprawie decydującego znaczenia bowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma w sprawie zastosowania art. 226 k.c., nawet w związku z treścią art. 230 k.c. Zastosowanie znajduje bowiem w sprawie art. 227 k.c. Sąd Apelacyjny odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego przyjętego w wyroku z dnia 14 października 2005 r. (sygn. III CK 97/05, Wokanda 2006/2/8), że skoro nakład na nieruchomości polegał na wybudowaniu budynków, a więc na trwałym połączeniu z gruntem tak, że stał się częścią składową tego gruntu, to tę szczególną postać nakładów na cudzą rzecz, polegającą na połączeniu z nią przedmiotów należących do posiadacza rzeczy, a także sposób rozliczenia między właścicielem a posiadaczem dokonującym takiego nakładu, reguluje przepis art. 227 k.c., który w tym zakresie jest przepisem szczególnym w stosunku do normy art. 226 k.c. Zdaniem Sądu II instancji, Sąd Okręgowy powinien był zatem zastosować do rozliczenia między stronami zasady wynikające z art. 227 k.c. Jednocześnie podniósł, że bezspornym było odebranie nieruchomości przez pozwanego dnia 1 kwietnia 2010 r. Pozwany zatrzymał nakłady poczynione przez Spółdzielnię w postaci postawionych budynków, a powód nabył roszczenie Spółdzielni o zwrot nakładów wraz z przeniesieniem posiadania przedmiotowych nakładów. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz powoda kwotę 243 845 zł odpowiadająca oszacowanej przez biegłego wartości nakładów z odsetkami ustawowymi od dnia zwrotu nieruchomości należnymi na podstawie art. 481 § 1, 455 k.c.

Pozwany Skarb Państwa - Starosta B. wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji uwzględniającego powództwo. Zarzucił w niej naruszenie:

- art. 227 § 2 k.c. przez jego zastosowanie i przyjęcie, że posiadaczowi nieruchomości w złej wierze, który dokonał na niej nakładów innych niż konieczne, po zwrocie nieruchomości na rzecz właściciela, przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów określone w art. 227 § 2 k.c., podczas gdy po zwrocie nieruchomości na rzecz właściciela posiadaczowi w złej wierze przysługuje

roszczenie określone w art. 226 § 2 k.c.;

- 1) art. 227 § 2 k.c. przez przyjęcie, że dla ustalenia wartości nakładów według art. 227 § 2 miarodajna jest ich wartość ustalona w oparciu o wycenę dokonaną w postępowaniu przed Sądem powszechnym, podczas gdy prawidłowe zastosowanie tego przepisu powoduje, że wartość tych nakładów winna odpowiadać cenie - za jaką posiadacz w złej wierze te nakłady nabył (zubożenie);
- 2) art. 227 § 2 k.c. przez przyjęcie, że właściciel nieruchomości złożył oświadczenie, odnośnie wyboru jednego z dwóch uprawnień przewidzianych w tym przepisie, podczas gdy właściciel nieruchomości takiego oświadczenia nie złożył.

Na tej podstawie pozwany Skarb Państwa wniósł o uchylenie i zmianę wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 12 lipca 2012 r. w zaskarżonej części, przez oddalenie apelacji powoda, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Roszczenie, jakie zgłosił powód wobec właściciela nieruchomości, obejmuje zwrot nakładów jakie na niej poczynił jej posiadacz. W tego rodzaju sprawach w pierwszej kolejności wymagane jest rozstrzygnięcie, czy a jeżeli tak to na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość. Jeżeli z właścicielem nieruchomości łączyła go umowa, trzeba określić jej charakter, oraz ustalić jakie z tego stosunku prawnego wynikają uprawnienia i rozliczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 791/99, niepubl.; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 28/08, niepubl.; z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, niepubl.; postanowienie z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, niepubl.). Sąd drugiej instancji zupełnie pominął tę kwestię, pomimo ustalenia, że pozwany Skarb Państwa udostępnił spółdzielni nieruchomość i zezwolił na jej użytkowanie i wybudowanie z własnych środków rozlewni wód gazowanych. Jeżeli regulacje dotyczące stosunku prawnego, na którego podstawie dokonane zostały nakłady nie obejmują rozliczeń z tego tytułu lub też strony nie uzgodniły sposobu rozliczeń z tytułu nakładów, wtedy dopiero zgodnie

z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224 - 226 k.c., które jednocześnie jako przepisy szczególne wobec art. 405 k.c. wyłączają możliwość rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, niepubl.; z dnia 14 października 2008 r., V CSK 111/09, niepubl.). Wtedy też dopiero możliwe jest również rozliczenie stron na podstawie art. 227 k.c. oczywiście o ile zostaną wyjaśnione i spełnione przesłanki zastosowania tego przepisu.

Rozliczenie pomiędzy posiadaczem zależnym nieruchomości a jej właścicielem na podstawie art. 226 w związku z treścią art. 230 k.c. wymaga rozstrzygnięcia zasadniczej kwestii a mianowicie, czy dokonujący nakładów na nieruchomości był jej posiadaczem zależnym w dobrej lub złej wierze. Od tego przymiotu posiadania zależy sposób i zakres rozliczeń z tytułu nakładów. Sąd drugiej instancji, nie zważając na treść art. 226 § 1 i 2 k.c. uznał tę okoliczność za nieistotną, a stanowisko to ma usprawiedliwiać możliwość zastosowania art. 227 k.c. Wobec tego trzeba podnieść, że sięganie do tej normy prawnej byłoby uzasadnione w przypadku obalenia domniemania dobrej wiary posiadacza dokonującego nakładów. W przeciwnym wypadku posiadaczowi w dobrej wierze przysługuje roszczenie o zwrot innych nakładów, poza nakładami koniecznymi, o ile zwiększają wartość nieruchomości w chwili jej wydania i to bez względu na stanowisko właściciela nieruchomości.

Podzielając wyrażany w orzecznictwie Sąd Najwyższego pogląd o szczególnym charakterze art. 227 k.c. wobec art. 226 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1974 r., II CR 103/74, OSPiKA 1974, z. 11, poz. 235; wyrok z dnia 14 października 2005 r., III CK 97/05, Wokanda 2006, nr 2, s. 8) trzeba podnieść, iż art. 227 k.c. przyznaje właścicielowi rzeczy dodatkowe uprawnienia w odniesieniu do jej posiadacza w złej wierze, który dokonał nakładów polegających na połączeniu należących do niego przedmiotów z rzeczą w trwały sposób, że stały się one częścią składową rzeczy. Tego rodzaju nakład polegający na budowie budynku trwale związanego z gruntem (art. 48 k.c.) poczyniła Spółdzielnia na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, nie stoi na przeszkodzie uwzględnienia

powództwa o zwrot nakładów dokonanych przez posiadacza zależnego w złej wierze fakt, iż rzecz (nieruchomość) znajduje się już w posiadaniu właściciela. Z art. 227 § 1 k.c. wynika przede wszystkim uprawnienie każdego posiadacza, a zatem także posiadacza zależnego w złej wierze, do zabrania przedmiotów przyłączonych do rzeczy, chociażby stały się jej częściami składowymi. Uprawnienie to posiadacz może zrealizować do czasu, kiedy rzecz jest w jego posiadaniu. Właściciel może się temu sprzeciwić, ale jedynie wobec posiadacza w złej wierze lub też posiadacza w dobrej wierze jeżeli nakładów dokonał po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Może bowiem zatrzymać przyłączone do rzeczy przedmioty z rozliczeniem się z posiadaczem, przy czym właścicielowi przysługuje prawo wyboru sposobu tego rozliczenia przez zwrot wartości przedmiotów i kosztów robocizny albo przez zapłatę sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości rzeczy. Rozliczenie na tej podstawie jest możliwe, o ile zostanie ustalone, że właściciel skorzystał z wymienionych uprawnień. Bez wyjaśnienia tych okoliczności nie można ocenić, czy w sprawie miał zastosowanie art. 227 § 2 k.c. Poprzestanie przez Sąd drugiej instancji na stwierdzeniu, że pozwany odebrał nieruchomość, nie daje wystarczających podstaw do uznania woli właściciela przejmującego władanie nad nieruchomością zatrzymania przyłączonych do gruntu budynków z obowiązkiem rozliczenia się z posiadaczem.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzucanego w skardze sposobu ustalenia wartości nakładów, nie można zgodzić się ze skarżącym, że o wysokości świadczenia z tytułu nakładów poniesionych przez poprzedniego posiadacza decyduje cena za jaką powód nabył od Spółdzielni prawo do przedmiotowych nakładów. Powód na skutek tej czynności prawnej wstąpił w prawa Spółdzielni związane z postawieniem budynku i wobec tego w zależności od wyboru właściciela dokonanego na podstawie art. 227 § 2 k.c. może mieć prawo do pełnej rekompensaty pieniężnej, bez względu na cenę za jaką nabył nakłady. Nietrudno wyobrazić sobie odwrotną sytuację, gdy nabywca płaci dokonującemu nakłady posiadaczowi wyższą sumę za przeniesienie prawa do poczynionych nakładów niż wynikałaby z rozliczeń na podstawie art. 227 k.c. czy też art. 226 k.c. Także wtedy o rozliczeniu decydują reguły określone w art. 226 lub 227 k.c.

a nie cena, za jaką zostały zakupione nakłady.

Z tych wszystkich względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.